

Reactie- en antwoordnota vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan 'Leeuwarden - Wijkvernieuwing Heechterp'.

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Wijkvernieuwing Heechterp' op 20 september 2022 toegestuurd aan de volgende overlegpartners: Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, Gasunie, Brandweer Fryslân en Liander.

Provincie Fryslân, Gasunie, Brandweer Fryslân, Liander en Wetterskip Fryslân hebben een overlegreactie gegeven.

Hieronder wordt de inhoud van de overlegreacties samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

Provincie Fryslân

1. Provincie Fryslân geeft aan dat in de toelichting is aangegeven dat er archeologisch onderzoek is uitgevoerd. De uitkomsten zijn niet verwerkt in de toelichting. Daarnaast ontbreekt het archeologisch onderzoek als bijlage.

Reactie:

De toelichting is aangepast en het archeologisch onderzoek is als bijlage toegevoegd.

2. Provincie Fryslân verzoekt om een zin in paragraaf 4.2.2.(Cultuurhistorie) aan te passen.

Reactie:

De zin in paragraaf 4.2.2. (Cultuurhistorie) is conform het verzoek van de Provincie Fryslân aangepast.

3. Provincie Fryslân geeft aan dat in de toelichting wordt geconcludeerd dat er geen stikstofdepositie in Natura 2000-gebied zal plaatsvinden. Dit wordt niet onderbouwd met een AERIUS-berekening. Het verzoek is om de AERIUS-berekening toe te voegen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de nieuwste versie van de AERIUS Calculator.

Reactie:

De uitkomsten van de AERIUS-berekening is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij is gebruik gemaakt van de nieuwste versie van de AERIUS Calculator.

4. Provincie Fryslân geeft aan dat op basis van het ontwerpplan en de toelichting geen sprake is van een vrijstelling voor ontgronding. Dit kan alleen als het stedenbouwkundig plan nadrukkelijk onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan en in de toelichting op het plan wordt aangegeven dat verwerkelijking ook een ontgronding inhoudt.

Reactie:

In paragraaf 2.2 van de toelichting is de volgende tekst toegevoegd: 'Het stedenbouwkundig plan heeft ook betrekking op het realiseren van ontgrondingen, zoals waterpartijen. Verwezenlijking van het bestemmingsplan houdt daarom ook ontgronding in, zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan, welke onderdeel is van het bestemmingsplan (zie Bijlage 3).' Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan de opmerking van de Provincie Fryslân.

5. Provincie Fryslân kan instemmen met de herstructurering van deze locatie. Er wordt opgemerkt dat er de komende tijd prestatieafspraken en regionale woondeals worden gemaakt. Hierin worden ook afspraken gemaakt over de betaalbaarheid, wonen en zorg en het aandeel dat wordt gebouwd door woningcorporaties. Geadviseerd wordt om nader te specificeren hoeveel woningen door de woningcorporatie kunnen worden gebouwd en wat het aandeel betaalbaar is (huur < 750 euro, huur 750-1000 euro en koop tot 355.000). Daarnaast wordt de suggestie gegeven om één en ander te borgen in planregels.

Reactie:

In paragraaf 2.4 van de toelichting wordt ingegaan op het woonprogramma. Hierin wordt onderscheid gemaakt in verschillende woontypologieën. Wij zien gelet op de huidige ontwikkelingen in de marktsituatie geen mogelijkheden om dit adequaat en effectief te borgen in de planregels. Juist omdat dit bestemmingsplan ontworpen is voor de lange termijn.

6. Provincie Fryslân geeft aan dat in de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet om natuur inclusief te ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Provincie Fryslân vraagt om hier rekening mee te houden in het ontwerp.

Reactie:

Het bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden en ziet niet op de uitvoeringsfase. Bij verdere planuitwerking zal rekening worden gehouden met natuur inclusief bouwen. In het beeldkwaliteitsplan, welke onderdeel is van het bestemmingsplan, staat dat voor alle woonvelden geldt dat het gestimuleerd wordt bij de keuze van materialen voor gevels, daken en toegevoegde elementen in te spelen op de bevordering van de biodiversiteitgevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen.

7. Provincie Fryslân vraagt om in de toelichting aandacht te besteden aan het waterrobuust bouwen. Het advies voor waterrobuust bouwen is > 0 NAP, terwijl locatie iets lager ligt (> - 0,2 m NAP). Enige ophoging is gewenst. Er wordt gevraagd de aanleghoogte van de nieuwe bebouwing op te nemen als voorschrift.

Reactie:

Op basis van de reactie van de Provincie Fryslân en het wateradvies van het Wetterskip zal bij nadere planuitwerking rekening worden gehouden bij het bepalen van de aanleghoogte. Hiervoor zal geen voorschrift worden opgenomen in het bestemmingsplan.

8. Provincie Fryslân valt het op dat er diverse omgevingstoetsen in uitvoering zijn. Er wordt verwacht dat de uitkomsten van deze omgevingstoetsen bij de ter inzage legging van het plan zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie:

Alle relevante omgevingstoetsen zijn uitgevoerd en zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Gasunie

1. De Gasunie verzoekt om in artikel 11.3 en artikel 11.4.3 op te nemen dat voordat een vergunning wordt verleend schriftelijk advies bij de leidingbeheerder ingewonnen moet worden.

Reactie:

Het woord 'schriftelijk' is, conform het verzoek van de Gasunie, toegevoegd aan artikel 11.3 en 11.4.3 van de bestemmingsplanregels.

2. De Gasunie verzoekt om in artikel 11.4.3 het woord 'onevenredig' te schrappen.

Reactie:

Het woord 'onevenredig' is, conform het verzoek van de Gasunie, geschrapt uit artikel 11.4.3 van de bestemmingsplanregels.

3. De Gasunie geeft aan dat uit de verbeeldingen blijkt dat nieuwe ontwikkelingen over de aardgastransportleiding zijn geprojecteerd. De Gasunie doelt hiermee op het toevoegen van water in het plangebied langs de aardgastransportleiding. De ontwikkelingen verdragen zich slecht met de aanwezigheid van de aardgastransportleiding.

Reactie:

De Gasunie verwijst naar een oudere inrichtingstekening in het Masterplan Heechterp Vernieuwt. In het recent vastgestelde stedenbouwkundige plan 'Heechterp Vernieuwt' is dit niet meer het geval. Zowel in het geldende bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet' en het ontwerpbestemmingsplan 'Wijkvernieuwing Heechterp' is ter plaatse van de gasleiding dezelfde bestemming van toepassing. Planologisch wijzigt dit niet. Bij nadere uitwerking van de inrichting van het gebied rondom de aardgastransportleiding zal de Gasunie worden meegenomen.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân geeft aan op 21 juni 2022 advies te hebben uitgebracht op het masterplan 'Herstructurering van de wijk Heechterp te Leeuwarden'. Voor het bestemmingsplan is dit advies leidend. Brandweer Fryslân geeft advies op de volgende punten:

- *Ons te betrekken bij het voorontwerp bestemmingsplan;*
- *Het initiatief te verantwoorden op basis van het Bevb;*
- *Om de verantwoording op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan;*
- *Om de aspecten die genoemd zijn bij 'externe veiligheid' en het 'advies risico's en brandweezorg' hierbij te betrekken;*
- *Bouwvlakken zoveel mogelijk buiten de 100% letaliteitscontour (de blauwe stippenlijn) te situeren, en bij voorkeur buiten de 1% contour (de blauwe doorgetrokken lijn). Hiermee wordt de populatie in de contouren zo laag mogelijk gehouden. Indien er toch bouwvlakken binnen de contouren toegestaan worden, dan adviseren wij om hier geen hoogbouw of functies met verminderde zelfredzaamheid toe te staan/ uit te sluiten.*
- *Binnen het invloedsgebied de in- en uitgangen van de bouwwerken van de aardgasleiding te situeren, zodat van de bron af gevlucht kan worden en het bouwwerk in de rug enige bescherming tegen hittecontouren kan bieden.*
- *De wegen minimaal 4,5 meter breed te maken, zodat een brandweerwagen zich bij een incident op de openbare weg kan opstellen. Maar ook om tegenmoet komende auto's te kunnen passeren;*
- *Doodlopende wegen te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, deze maximaal 80 meter te laten zijn en om aan het einde een keermogelijkheid te creëren;*
- *De wegen die doodlopend zijn en geen keermogelijkheid bevatten, minimaal 5,0 meter breed te maken;*
- *Woningen tot op 40 meter te kunnen benaderen. Bij flatgebouwen e.d. adviseren wij 10 meter, vanwege de inzetdiepte, maar ook vanwege het kunnen inzetten van een hoogwerker;*
- *Op 100 meter afstand van elke voordeur van de woning een brandkraan met een capaciteit van minimaal 30 m³/uur te realiseren. Voor flatgebouwen adviseren wij een capaciteit van minimaal 60 m³/uur;*
- *Ons bij de (concept)uitwerking van de brandkranen te betrekken en deze ter toetsing aan ons voor te leggen. Brandkranen hebben namelijk ook een relatie met de mogelijke opstelplaatsen van de brandweerauto en moeten daarom op elkaar afgestemd zijn.*

Reactie:

In paragraaf 4.4 en 4.5 van de toelichting is het advies van de Brandweer Fryslân overgenomen. De aandachtspunten hebben vooral betrekking op de uiteindelijke inrichting van het gebied. Over deze aandachtspunten worden in het kader van de omgevingsvergunning afspraken gemaakt en bij de civiele inrichting van het plangebied wordt hier rekening mee gehouden. Planologisch levert dit geen problemen op in het bestemmingsplan. In de fase van de omgevingsvergunning worden hier verdere afspraken over gemaakt en zal Brandweer Fryslân worden betrokken bij de concrete uitwerking.

Liander

1. *In het plangebied ligt een gasdrukmeet- en regelstation, gelegen aan de Eikenstraat. De grond rondom het gasdrukmeet- en regelstation, heeft de enkelbestemming 'Groen'. Het verzoek is om hier de functieaanduiding 'nutsvoorziening' aan de verbeelding toe te voegen.*

Reactie

Het betreft hier een gasdrukmeet- en regelstation waar voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist. Het betreft hier een vergunningsvrije activiteit. Wij zien dan ook geen aanleiding om de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding toe te voegen.

Wetterskip Fryslân

Op 20 september 2022 is de watertoets doorlopen, hierin zijn enkele aandachtspunten genoemd. Deze aandachtspunten worden benoemd in paragraaf 4.3 van de toelichting. Het Wetterskip heeft als reactie op het vooroverleg aangegeven geen reden te hebben tot het maken van op- en/of aanmerkingen en in te stemmen met het onderdeel 'Water'.

Reactie:

De reactie van het Wetterskip wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreacties leiden tot enkele aanpassingen van toelichting en regels.